

[AVTALSRÄTT](#)

>

Övrigt

## Hyresuppsägning av garage.

2006-09-30 i [AVTALSRÄTT](#)

FRÅGA

Vad gäller om uppsägning av ett hyresavtal för ett garage? Kan hyresvärden säga upp hyresavtalet utan vidare? Eller måste grund anges? I själva avtalet anges endast möjlighet för hyresgästen att säga upp avtalet.

SVAR

Hej,

Den i folkmun kallade ”hyreslagen”, d v s jordabalkens 12 kap (se <http://www.lagen.nu/1970:994> ), gäller även på [hyresavtal](#) för garage. Rent definitionsmässigt hör garage till gruppen lokal. Regler om uppsägning av lokal finns i 12 kap 57 och 58 §§. Dessa regler gäller dock enl 56 § samma kapitel enbart om hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd.

I 12 kap 58 § kan vi först och främst utläsa att en hyresvärd som vill säga upp ett lokal[hyresavtal](#) i uppsägningen skall underrätta hyresgästen om de villkor han kräver för att förlänga [avtalet](#) eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Underlåter hyresvärden att göra detta är uppsägningen utan verkan, enligt paragrafens andra stycke. Vidare ser vi i 12 kap 57 § att hyresgästen har ett indirekt besittningsskydd. Detta betyder att hyresgästen har rätt till ersättning med ett belopp som enligt 58 b § motsvarar en årshyra om hyresvärden säger upp [avtalet](#) och ingen av de fall som radas upp i 57 § är för handen. Utgångspunkten är här att hyresvärden, såsom ägare till hyresobjektet, alltid har en långtgående rätt att bestämma hur han vill förfoga över sin egendom. Dock ansågs det nödvändigt att till viss del inskränka denne ägarens rätt att råda över tillhörigheten och på så vis tillförsäkra innehavare av en begränsad rätt, såsom en hyresgäst, viss säkerhet. De punkter då ägarens rätt till egendomen står över hyresgästens rätt att nyttja det hyrda är t ex, som du kan se i lagen, i fall hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser, eller om hyresvärden har en befogad anledning att avsluta hyresförhållandet, t ex för att denne vill nyttja sin mark själv. Har hyresvärden dock inte haft bra anledning till uppsägningen så kan han, som sagt, bli ersättningsskyldig.

Med vänlig hälsning,

Elzbieta Kaczorowska

- See more at: <http://lawline.se/answers/1215#sthash.mvmD5L5z.dpuf>

[<http://lawline.se/answers/1215>](2015-12-03)